

**ANALISIS YURIDIS ATAS AKTA NOTARIS  
TERKAIT DENGAN PENGIKATAN JUAL BELI  
HAK ATAS TANAH DENGAN CICILAN**

**WANDA LUCIA**

***ABSTRACT***

*One of methods to of obtain a piece of land is buying and selling. Based on article 1358 of the Civil Code, buying aid selling is considered valid when the two parties have agreed on the good and the prices although the goods have not been received and paid by the buyers. In this case, the purchase agreement on the land rights wich is done with installment is used as the preliminary agreement in the practice of a Notary. The process of buying and selling by a sales agreement with installment has not yet been the action of buying and selling and valid as it is intended by the the national land act. However, it is the follow up from the legal act of the sales agreement wich is still in process because it should fulfill the requirement of transferring title, such as the object has not yet been paid off. This is commonly found in the practice of a Notary, especially in the implementation of the buying and selling process; in this case the parties concerned should be protected.*

*Keywords: Sales Agreement, Land Rights, Installment*

**I. Pendahuluan**

Perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Buku III tentang Perikatan, Bab Kedua, bagian kesatu sampai dengan bagian keempat. Kata perikatan mempunyai pengertian yang lebih luas daripada kata “perjanjian”. Dimana kata perikatan dapat diartikan sebagai “suatu hubungan hukum antara dua orang atau pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”.<sup>1</sup>

Perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua atau lebih pihak yang memberi kekuatan

---

<sup>1</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1992), hlm. 1.

hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk memberi prestasi.<sup>2</sup>

Hal ini mengandung makna Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dapat diikuti oleh para pihak atau dapat juga para pihak menentukan lain dengan beberapa syarat karena di dalam ketentuan umum ada yang bersifat pelengkap dan pemaksa sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu :<sup>3</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih.”

Berdasarkan pengertian di atas dapat diartikan hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan, sebab perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan selain undang-undang.

Dari pengertian perjanjian yang telah dikemukakan di atas, agar suatu perjanjian mempunyai kekuatan maka harus dipenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas, yaitu :

1. Syarat subyektif

Syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian dapat dibatalkan, syarat subyektif ini meliputi :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

2. Syarat obyektif

Syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian batal demi hukum, syarat obyektif ini meliputi :

---

<sup>2</sup> M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1996), hlm. 6.

<sup>3</sup> Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hlm. 39.

- a. Suatu hal (obyek) tertentu;
- b. Sebab yang halal.

Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, materi penelitian ini sudah menunjukkan suatu bentuk prestasi yang penting untuk dicermati yaitu prestasi untuk memberikan sesuatu yakni suatu prestasi yang terlahir dari perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan,<sup>4</sup> yang di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang disebut sebagai perjanjian jual beli.

Pada dasarnya pengikatan jual beli tidak lunas, hak kebendaan itu belum dapat dikatakan beralih, meskipun pihak pembeli sudah membayar lebih 80% dari harga. Berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, jual beli secara cicilan dapat dilakukan di dalam masyarakat, meskipun di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sama sekali tidak diatur.

Dalam perjanjian jual beli tidak lunas ini, kewajiban pembeli ditentukan dengan membayar harga barang “secara cicilan” atau berkala, sebaliknya penjual biasanya masih tetap berhak menarik barang yang dijual dari tangan pembeli apabila pembeli tidak tepat waktu membayar harga secara cicilan yang dijadwalkan. Adanya hak penjual untuk menarik kembali barang yang telah dijual karena akibat keterlambatan membayar cicilan, adalah merupakan syarat yang disebut klausul yang menggugurkan.

Transaksi jual beli yang terjadi antara penjual dan pembeli kadang kala menghadapi hambatan di dalam realisasi transaksinya, walaupun penjual dan pembeli sudah sepakat dan setuju untuk melakukan penjualan dan pembelian, namun kadang kala masih ada hal-hal yang masih belum lengkap misalnya pembayaran harga yang belum lunas sehingga untuk itu belum dapat direalisasikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dibuatlah dengan akta Notaris pengikatan jual beli dengan cicilan. Dalam penelitian ini hak milik yang dimaksud yaitu berupa sertifikat tanah yang penyerahannya baru diserahkan pada saat pembayaran termien terakhir dilakukan pembeli. Dalam penelitian ini, kasus yang terjadi

---

<sup>4</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Bab III, Pasal 1457.

adalah penjual melakukan perbuatan melawan hukum yaitu membatalkan perjanjian secara sepihak.

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Apakah pengikatan jual beli tanah secara cicilan disebut sebagai jual beli yang disebut dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
2. Bagaimana proses hukum jual beli tanah secara cicilan?
3. Bagaimana status hukum penjual dan pembeli terhadap tanah yang dibeli secara cicilan dalam hal penjual wanprestasi ?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah secara cicilan tersebut sebagai jual beli yang disebut dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Untuk mengetahui status hukum proses jual beli tanah secara cicilan.
3. Untuk mengetahui status pembeli terhadap tanah yang dibeli secara cicilan.

## **II. Metode Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, dengan jenis yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer berupa bahan hukum perundang-undangan yang berhubungan dengan materi penelitian serta melakukan analisis data diperoleh dalam praktek sehari-hari selaku notaris.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu berupa bahan-bahan yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti buku-buku dan hasil praktek sehari-hari.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan pendukung di luar bidang hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan tersier seperti kamus, ensiklopedia.<sup>5</sup>

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan, yaitu penelitian hukum sebagai sebuah sistem norma,

---

<sup>5</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 194.

asas-asas, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin.<sup>6</sup>

Untuk lebih mengembangkan data kasus-kasus yang ada dalam akta notaris pengikatan jual beli secara cicilan ini, peneliti melakukan wawancara dengan informan rekan notaris dan Majelis Pengawas Daerah (MPD), yaitu :

- a. Rekan Rudy Haposan, Sarjana Hukum, selaku notaris di Kota Medan pada tanggal 20 Mei 2012.
- b. Bapak Jansen Ricardo Sitanggang, Sarjana Hukum, selaku Majelis Pengawas Daerah (MPD) Ikatan Notaris Indonesia di Medan pada tanggal 20 Mei 2012.

Dan ternyata terdapat beberapa kasus yang terjadi, misalnya mengenai proses hukum pengikatan jual beli tidak lunas melalui prosedur hukum yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

### **III. Hasil Penelitian Dan Pembahasan**

Pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Suatu perjanjian tidak diperbolehkan membawa kerugian kepada pihak ketiga.

Suatu perjanjian dapat diwujudkan dalam dua bentuk yaitu perjanjian yang diadakan dengan cara tertulis dan perjanjian yang dilakukan dengan cara lisan. Untuk kedua bentuk perjanjian tersebut sama kekuatannya dalam arti sama kedudukannya untuk dapat dilaksanakan oleh para pihak. Hanya saja bila perjanjian dibuat dengan tertulis dapat dengan mudah dijadikan alat bukti bila sampai terjadi sengketa terhadap perjanjian tersebut. Sedangkan dalam bentuk lisan jika terjadi perselisihan, maka sebagai alat pembuktian akan lebih sulit,

---

<sup>6</sup> Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2010), hlm. 34.

disamping harus dapat menunjukkan saksi-saksi juga itikad baik para pihak dalam perjanjian itu.<sup>7</sup>

Dalam praktek, para pihak dari suatu perjanjian menginginkan dibuat dalam bentuk tertulis dan dilegalisir oleh notaris atau dalam bentuk akta otentik (akta notariil) untuk memperkuat kedudukan para pihak jika terjadi sengketa dikemudian hari. Ada beberapa bentuk perjanjian tertulis yang diatur dalam Pasal 58 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris antara lain:<sup>8</sup>

- a. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian semacam itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat para pihak. Para pihak atau salah satu pihak berkewajiban untuk mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud adalah tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tandatangan para pihak. Akan tetapi kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian, namun pihak yang menyangkal adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang

---

<sup>7</sup> Purwahid Patrik, *Hukum Perdata II-Perikatan yang Lahir Dari Undang-Undang-Jilid I*, (Semarang: FH Undip.), hlm. 49.

<sup>8</sup> *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Jakarta: BP.Cipta Jaya, 2004), hlm. 26.

berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah.

Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani.

Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat dan di lain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya pengurusan penerbitan bukti hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar sebahagian dari harga yang disepakati secara bersama antara para pihak.

Dengan keadaan tersebut maka akan dapat menghambat pembuatan suatu akta jual beli, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuatkan akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertipikat selesai diurus atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya.<sup>9</sup>

Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa diurus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

Pengertian pengikatan jual beli menurut R.Subekti dalam bukunya adalah “perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.”<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Republik Inonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Bab V, Pasal 39 ayat (1) butir d.

<sup>10</sup> R.Subekti, Hukum Perjanjian, *Op.Cit*, hlm. 75.

Sedang menurut Herlien Budiono, “perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai pendahuluan yang bentuknya bebas.”<sup>11</sup>

Menurut R.Subekti dalam bukunya, pengikatan jual beli adalah “perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya causa-causa yang haru dipenuhi untuk jual beli tersebut anatara lain adalah sertipikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses balik namanya dan belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertipikat masih diroya.” Sedangkan Herlien Budiono, menyatakan “perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.”

Pengikatan jual beli merupakan sebuah tindakan yang dipakai oleh para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Pengikatan jual beli dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah karena jika mengikuti semua aturan yang ditetapkan dalam melakukan jual beli hak atas tanah, tidak semua pihak dapat memenuhinya dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual beli yang disepakati dan penyiapan berkas-berkas untuk kelengkapan balik nama.

Keadaan tersebut tentunya tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena dengan keadaan tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Jual beli tanah secara cicilan tersebut adalah tidak sama dengan yang dimaksud dalam jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu (Notaris) karena sudah tercakup ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang mana

---

<sup>11</sup> Herlien Budiono, “Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak”, *Renvoi*, Edisi Tahun I, No.10, Maret 2004, hlm. 57.



dinyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Di dalam pengikatan jual beli tanah secara cicilan sudah termuat adanya perjanjian, adanya pengikatan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan adanya pihak yang berjanji untuk membayar suatu harga meskipun dengan sistem cicilan.

Untuk mengatasi hal tersebut dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka dibuatlah Akta Perikatan Jual Beli (PJB).

Proses jual beli tanah merupakan bagian dari tindakan hukum transaksi jual beli tanah yang tunduk pada hukum pertanahan nasional, dimana hukum pertanahan sendiri mengisyaratkan bahwa jual beli terhadap tanah harus dilakukan secara tunai dan terang. Namun demikian, dalam praktek lapangannya walaupun tanah belum dibayar lunas dan syarat-syarat administratif belum bisa terpenuhi, sehingga timbullah perikatan jual beli untuk melindungi para pihak terhadap hak dan kewajiban, yang menyatakan kesanggupan menjual dan membeli dikemudian hari pada saat pembayaran dilunasi.

Jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>12</sup>

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*koop en verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoop*" sedang yang lainnya "*koopt*" (membeli).

Adanya unsur yang terkandung dalam pengertian yuridis perjanjian jual beli dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :<sup>13</sup>

- a. Adanya subyek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
- b. Adanya kesepakatan antar penjual dan pembeli tentang barang dan harga;

<sup>12</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, hlm. 1.

<sup>13</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm .49.

c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antar pihak penjual dan pembeli.

Memperhatikan pengertian perjanjian jual beli tersebut di atas, maka dapat dipahami bahwa dalam perjanjian jual beli, janji penjual adalah menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas benda yang ditawarkan, sedangkan janji pembeli adalah membayar harga yang telah disetujuinya. Selanjutnya penjual harus menyerahkan hak milik atas barangnya kepada pembeli. Pihak penjual dalam perjanjian jual beli mempunyai kewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pihak pembeli dan memiliki hak menerima harga dan pihak pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga dan mempunyai hak untuk menerima obyek jual beli tersebut.

Tentang persetujuan jual beli Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”

Jual beli tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) menyebutkan bahwa :

“peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Salah satu alasan jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT yaitu Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang untuk itu ditempat mana akta dibuat.<sup>14</sup>

Adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai obyek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah diantara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu,

---

<sup>14</sup> Sudaryo Soimin, *Status Hak Dan Pembebanan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hlm. 94.

biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjar. Dengan demikian panjar disini fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli, dengan adanya panjar, para pihak akan merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut. Apabila telah ada panjar, maka akan timbul hak ingkar. Bila yang ingkar si pemberi panjar, panjar menjadi milik penerima panjar, ini atas kesepakatan para pihak.

Dalam penelitian ini kasus hukum yang terjadi adalah penjual melakukan perbuatan hukum yaitu membatalkan perjanjian sepihak.

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian yang dirumuskan sebagai berikut :<sup>15</sup>

- a. Suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahan atau kelalaian menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.
- b. Melanggar hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan keputusan yang harus diindahkan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta benda orang lain.
- c. Seorang yang sengaja tidak melakukan suatu perbuatan yang wajib dilakukannya, disamakan dengan seorang yang melakukan suatu perbuatan terlarang dan karenanya melanggar hukum.

Penilaian apakah suatu perbuatan termasuk perbuatan melawan hukum, tidak cukup hanya didasarkan pada pelanggaran terhadap kaidah hukum, tetapi perbuatan tersebut harus juga dinilai dari sudut pandang keputusan. Fakta bahwa seseorang telah melakukan pelanggaran terhadap kaidah hukum dapat menjadi faktor pertimbangan untuk menilai apakah perbuatan yang menimbulkan kerugian tadi sesuai atau tidak dengan keputusan yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> R.Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pardnya Paramita, 2003), hlm. 346.

<sup>16</sup> Setiawan, *Empat Kriteria Perbuatan Melanggar Hukum Dan Perkembangannya Dalam Yurisprudensi (Varia Peradilan Nomor 16 Desember 1986)*.

Untuk terjadinya jual beli hak atas tanah, harus dilakukan dihadapan PPAT dan juga harus sudah dilunasi harga jual belinya. Mungkin pula adanya keadaan dimana penjual yang sertifikatnya sedang dalam penyelesaian balik namanya pada kantor BPN, harga belum masih dilunasi sepenuhnya tetapi penjual bermaksud untuk menjual tanah tersebut. Guna mengatasi hal tersebut maka dibuatlah suatu akta perikatan jual beli sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian jual beli dihadapan PPAT yang berwenang membuatnya.<sup>17</sup>

Dalam akta perikatan jual beli ini dimuat nilai transaksi yang sebenarnya, berapa besar uang yang telah dibayarkan, kapan pelunasannya dan kapan pelaksanaan pembuatan akta jual belinya berikut dengan sanksi-sanksi yang akan diberlakukan apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Beberapa tuntutan yang dapat diajukan karena perbuatan melawan hukum ialah :<sup>18</sup>

- a. Ganti rugi dalam bentuk uang atas kerugian yang ditimbulkan.
- b. Ganti rugi dalam bentuk norma atau dikembalikan dalam keadaan semula.

Ada berbagai bentuk atau wujud bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Bentuk-bentuk wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi

Dalam soal penuntutan ganti rugi, oleh undang-undang diberikan ketentuan-ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi tersebut. Boleh dikatakan, ketentuan-ketentuan itu merupakan pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Dengan demikian, seorang debitur yang lalai atau alpa, masih juga dilindungi oleh undang-undang terhadap kesewenang-wenangan si kreditur. Seperti juga ia sudah pernah dilindungi oleh

---

<sup>17</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 270.

<sup>18</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, (Bandung: Alumni, 1996), hlm. 150.

undang-undang (Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dalam soal pelaksanaan perjanjian. Sekarang ia dilindungi pula dalam soal ganti rugi ini dengan adanya ketentuan-ketentuan tentang pembatasan ganti rugi itu.

Pembatalan perjanjian, bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau sudah pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang, maka itu harus dikembalikannya. Intinya, perjanjian itu ditiadakan.

Masalah pembatalan perjanjian karena kelalaian atau wanprestasi pihak debitur ini, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat pengaturannya pada Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu pasal yang terdapat dalam bagian kelima Bab I, Buku III, yang mengatur tentang perikatan bersyarat.

Dalam hal perjanjian dibatalkan, maka kedua belah pihak dibawa dalam keadaan sebelum perjanjian diadakan. Dikatakan, pembatalan itu berlaku surut sampai pada detik dilahirkannya perjanjian. Apa yang sudah terlanjur diterima oleh satu pihak harus dikembalikan kepada pihak yang lainnya.

Sebagai kesimpulan dapat ditetapkan, bahwa kreditur dapat memilih antara tuntutan-tuntutan sebagai berikut :<sup>19</sup>

- a. Pemenuhan perjanjian;
- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- c. Ganti rugi saja;
- d. Pembatalan perjanjian;

Dalam kasus perjanjian pengikatan jual beli tanah secara cicilan yang dihadapi, yang menjadi prestasi adalah memberikan sesuatu dan berbuat sesuatu, yakni bagi pihak penjual prestasinya adalah berbuat sesuatu yang berupa menyerahkan hak atas tanah beserta segala dokumen bukti hak kepada pihak kedua sedangkan prestasi bagi pihak kedua adalah memberikan sesuatu kepada pihak pertama yang berupa memberikan sejumlah uang yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak sebagai harga penjualan tanah tersebut.

Karena dalam perjanjian jual beli, hak bagi satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lain. Oleh karena kedua belah pihak sudah sepakat dengan

---

<sup>19</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Bab III, Pasal 1267.

sistem pembayaran dengan cicilan, maka kedua belah pihak tunduk pada ketentuan yang ada di dalam perjanjian pengikatan jual beli sehingga status hukum penjual dan pembeli sama-sama terlindungi, karena apabila salah satu pihak wanprestasi, maka baik penjual maupun pembeli masing-masing dapat memilih tuntutan-tuntutan seperti tersebut di atas sehingga dengan demikian di dalam pelayanan hukum harus memenuhi rasa keadilan di dalam masyarakat, walaupun rasa keadilan itu sulit untuk dipastikan, namun setidaknya harus memenuhi suatu ukuran normatif yang hidup di dalam masyarakat yang akan melahirkan suatu kepastian hukum bagi pihak-pihak yang melakukan perjanjian.

#### **IV. Kesimpulan Dan Saran**

##### **A. Kesimpulan**

1. Pengikatan jual beli secara cicilan belum dapat disebut sebagai jual beli yang disebut dalam pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena perjanjian jual beli yang dimaksud dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan dimana satu pihak menyerahkan barang/benda dan pihak lain untuk membayar harga yang diperjanjikan sedangkan di dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan cicilan, pihak yang satu belum dapat menyerahkan barang/benda dan pihak yang lain belum dapat membayar seluruh harga yang diperjanjikan. Pengikatan jual beli dengan cicilan lebih tepat sebagai perjanjian jual beli yang disebut dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.
2. Proses hukum jual beli secara cicilan pada dasarnya sama dengan proses hukum jual beli secara tunai yaitu dengan menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan, namun berhubung harga jual belum dibayar lunas sehingga proses jual beli hak atas tanah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu (Notaris) dan apabila kewajiban pembayaran telah dibayar lunas, maka proses hukum jual beli hak atas tanah ditindaklanjuti sesuai dengan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

3. Status hukum penjual dan pembeli terhadap tanah yang dibeli secara cicilan tetap dilindungi karena baik penjual maupun pembeli mempunyai hak maupun kewajiban, hak bagi yang satu merupakan kewajiban bagi yang lain. Penjual dan pembeli masing-masing dapat memilih terhadap tuntutan terhadap pihak yang wanprestasi yang antara lain berupa pemenuhan perjanjian, pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi, ganti rugi saja, pembatalan perjanjian dan pembatalan disertai ganti rugi.

## **B. Saran**

1. Disarankan dalam melakukan jual beli hak atas tanah secara cicilan hendaknya tunduk pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang kebebasan berkontrak yang mengatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dan disarankan juga pada saat pelunasan pembayaran segera ditindaklanjuti peralihannya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Disarankan agar dalam proses jual beli secara cicilan dibuat dengan akta otentik dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu dan dengan tegas disebutkan sistem pembayaran dan penyerahan obyek jual belinya serta dilengkapi dengan dokumen yang lengkap.
3. Disarankan kepada para pihak penjual dan pembeli agar menjalankan hak dan kewajiban di dalam perjanjian yang telah disepakati untuk menghindari akibat sanksi hukum maupun tuntutan ganti rugi dari salah satu pihak.

## **V. Daftar Pustaka**

### **1. Buku**

Badruzaman, Mariam Darus. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni, 1996.

- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007.
- Dewata, Mukti Fajar Nur dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Harahap, M.Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.
- HS, Salim. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Patrik, Purwahid. *Hukum Perdata II-Perikatan yang Lahir Dari Undang-Undang-Jilid I*. Semarang: FH Undip.
- Rahardjo, Handri. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Setiawan. *Empat Kriteria Perbuatan Melanggar Hukum Dan Perkembangannya Dalam Yurisprudensi (Varia Peradilan Nomor 16 Desember 1986)*.
- Soimin, Sudaryo. *Status Hak Dan Pembebanan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa, 1987.
- , dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. PT. Jakarta: Pardnya Paramita, 2003.
- , *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989.
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001.

## **2. Majalah**

- Budiono, Herlien. "Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" *Renvoi*, Edisi Tahun I, No. 10, Maret 2004.

## **3. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.